



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-08102021-230261
CG-MH-E-08102021-230261

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 440]

No. 440]

नई दिल्ली, शुक्रवार, अक्टूबर 8, 2021/आश्विन 16, 1943

NEW DELHI, FRIDAY, OCTOBER 8, 2021/ASVINA 16, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 21 सितम्बर, 2021

सं. टीएमपी/38/2021-वीपीटी— महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि श्रेणी के अधीन सालगरामपुरम क्षेत्र अर्थात् जोन-8 में वीपीटी भूखंडों के लिए पट्टा किरायों के संशोधन के लिए विशाखापत्तनम पत्तन न्यास (वीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

सं. टीएमपी/38/2021-वीपीटी

विशाखापत्तनम पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

- (i). श्री टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
(ii). श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(सितंबर, 2021 के 15वें दिन पारित)

यह मामला सालगरामपुरम क्षेत्र अर्थात् नई श्रेणी अर्थात् गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि श्रेणी के अधीन जोन-8 में विशाखापत्तनम पत्तन न्यास (वीपीटी) के जोनों में से एक के पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए वीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव दिनांक 01 जुलाई 2021 से संबंधित है।

2.1. महापत्तनों के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए पाँच वर्षों 2018-2023 के लिए विभिन्न जोनों में वीपीटी भूखंडों के लिए संशोधित पट्टा किराया पिछली बार इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएमपी/30/2018-वीपीटी दिनांक 03 अक्टूबर 2018 द्वारा अनुमोदित किया गया था। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया को वीपीटी द्वारा की गई मांग के अनुसार 01 अप्रैल 2018 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था और वैधता 5 वर्षों अर्थात् 31 मार्च 2023 तक निर्धारित की गई थी। यह आदेश 30 अक्टूबर 2018 को राजपत्र सं. 400 द्वारा भारत के राजपत्र में अधिसूचित किया गया था।

2.2. उक्त आदेश में, इस प्राधिकरण ने वीपीटी के विभिन्न जोनों में भूखंडों के लिए निम्नलिखित संशोधित पट्टा किराये शर्तों के साथ अनुमोदित किए थे:

1. विशाखापत्तनम पत्तन न्यास भूखंड के पट्टा किराये की अनुसूची।

नया जोन सं.	पट्टा किराये 01.04.2018 से		
	आवासीय (रु. प्रति वर्ग मी. वार्षिक में)	वाणिज्यिक (रु. में प्रति वर्ग मी. वार्षिक)	औद्योगिक (रु. में प्रति वर्ग मी. वार्षिक)
1क (मुख्य परिचालन क्षेत्र)	396	735	254
1ख (निकट कॉन्वेंट जंक्शन)	528	1080	513
2 (फिशिंग हारबर क्षेत्र)	462	630	271
3 (पहाड़ी क्षेत्र)	180	शून्य	128
4 (औद्योगिक क्षेत्र)	330	516	179
5 (एअरपोर्ट क्षेत्र अधीन)	334	900	181
6 (निकट राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र)	387	1283	217
7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से परे)	279	828	185
8 (सालगरामपुरम क्षेत्र)	1355	2175	171
9 (हारबर पार्क क्षेत्र)	2520	2961	199
10 (भीमिली पटनम क्षेत्र)	88	एन.ए.	72
11 (लंकेला पालेम क्षेत्र)	115	एन.ए.	48

2. वीपीटी में पाइपलाइनों बिछाने के लिए मार्गाधिकार के अधिकार के लिए प्रभार:

पाइपलाइन/कन्वेयर बिछाने के लिए मार्गाधिकार प्रभार: पाइपलाइनों/कन्वेयरों आदि द्वारा अभिग्रहीत क्षेत्र के लिए उपर्युक्त अनुसूची-1 में उल्लिखित औद्योगिक दरों, जैसी भी स्थिति हो, के संबद्ध जोन की श्रेणी के लिए यथा लागू दर।

टिप्पणी: मार्गाधिकार प्रभारों के अधिकार के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा अभिग्रहीत क्षेत्र की गणना उन पाइपलाइनों के व्यास तथा लंबाई के आधार पर की जानी चाहिए। बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेकों के मामले में, बहुपरतीय पाइपलाइन/कन्वेयर स्टेकों द्वारा अभिग्रहीत भौतिक क्षेत्र का बिल यथानुपात आधार पर दिया जाना चाहिए। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है, यदि उपयोक्ता स्थापित करते हैं कि भूमिगत क्रास-कंट्री पाइपलाइनों से ऊपर भूतल क्षेत्र का कच्चा भौतिक रूप से उनके पास नहीं होना चाहिए, ऐसे पाइपलाइनों द्वारा अभिग्रहीत क्षेत्र मार्गाधिकार प्रभारों की वसूली के प्रयोजन के लिए व्यास तथा लंबाई के 50 प्रतिशत के रूप में विचार किया जाना चाहिए।

सामान्य शर्त:-

- (1). लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराया/मार्गाधिकार प्रभारों को शासित करने वाली सभी शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी, और लाइसेंस/पट्टा आधार पर भूमि/स्थान/ढके हुए स्थान के आबंटन के मामले में समय-समय पर संशोधित किए जा सकते हैं।
- (2). पाँच वर्षों 2018-2023 के लिए अनुमोदित संशोधित किराया 1 अप्रैल 2018 से लागू होगा और 31 मार्च 2023 तक वैध रहेगा।
- (3). यदि निम्न बिछाना क्षेत्र वीपीटी द्वारा विकसित किया जाता है और निविदा/नामांकन के आधार पर आबंटित किया जाता है, एसओएस में 10 प्रतिशत की वरुद्धि की जा सकती है।
- (4). उपर्युक्त अनुसूची में निर्धारित पट्टा किराया सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से 01.04.2023 से संशोधित किया जाएगा।
- (5). पट्टा किराये 1 अप्रैल 2019 से 2 प्रतिशत वार्षिक (संचयी) की स्वतः वरुद्धि के अधीन हैं।
- (6). जोन 1ए औद्योगिक दर मौजूदा फर्मा के लिए लागू होगी जो पहले से दरमानों के अनुसार भुगतान कर रहे हैं।
- (7). 50 एकड़ से अधिक भूमि वाले पड़ोसी उद्योगों पर आधारित पत्तन के मामले में, प्रस्तावित एसओआर में 25 प्रतिशत की सीमा तक छूट दी जाएगी।
- (8). बहुउद्देशीय उपयोगों जैसे पैटी शॉप्स आदि के लिए मौजूदा अभिग्रहणकर्ताओं/लाइसेंसधारियों के मामले में 500 वर्ग फीट निर्मित क्षेत्र से कम वाली भूमि की सीमाओं के लिए, आवासीय कॉलोनियों में वीपीटी कर्मचारियों के लिए उपयोगी, तत्संबंधी जोनों की वाणिज्यिक दरों में 25 प्रतिशत छूट दी जाएगी।

3. वीपीटी ने अपने पत्र सं. आईईएनजी/एस्टेट/टीएमपी/925 दिनांक 01 जुलाई 2021 के कवर के अधीन अपने ईमेल दिनांक 01 जुलाई 2021 द्वारा सालगरामपुरम क्षेत्र अर्थात् नई श्रेणी अर्थात् गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि श्रेणी के अधीन जोन-8 में वीपीटी भूमि के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण हेतु अपना प्रस्ताव अग्रेषित किया था। वीपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव की मुख्य बातें नीचे दी गई हैं:-

- (i). वीपीटी ने सूचित किया है कि 54.76 एकड़ की सीमा तक भूखंडों के विभिन्न पार्सल आकारों की खाली भूमि जोन-8 में सालगरामपुरम क्षेत्र में कुछ डिलापिकेटिड ढांचों जैसे पत्तन एवं डीएलबी आवासी क्वार्टर्स/डिस्पेंसरियां/शॉपिंग कॉम्प्लेक्स ढांचों को नष्ट किए जाने के कारण वर्ष 2013 से उपलब्ध हैं और तब से कोई आय संचयन नहीं कर रहे हैं।
- (ii). उपर्युक्त उपलब्ध खाली भूमि को उपयोग में लाए जाने तथा राजस्व का संचयन करने के लिए, वीपीटी ने पांच वर्षों 2018-23 के लिए टीएमपी द्वारा अनुमोदित वाणिज्यिक श्रेणी के अधीन एसओआर के अनुसार आरक्षित कीमत निर्धारित करते हुए निविदाएं आमंत्रित की थीं।
- (iii). परंतु, 3री कॉल के बाद भी कोई जवाब नहीं मिला था जबकि बड़े आकार के पार्सल भूखंड में रोड संपर्क, प्राइम स्थान में सुविकसित क्षेत्र जैसे अंतर्निहित लाभ हैं और राष्ट्रीय राजमार्ग के बहुत निकट है।
- (iv). चूंकि आमंत्रित निविदाओं को कोई प्रतिसाद नहीं मिला था, इसलिए उपर्युक्त खाली भूखंडों का उपयोग कैसे किया जाए पर रास्ता निकालने और राजस्व संचयन के लिए अनुमोदित मूल्यांकन नियुक्त करते हुए जमीनी हकीकत के साथ भूमि के मूल्य के वास्तविक दृष्टिकोण के साथ सालगरामपुरम जोन-8 में स्थित वीपीटी भूखंडों के मूल्यांकन का निर्धारण करने जैसे विभिन्न कारकों की समीक्षा करने का प्रस्ताव किया गया था।
- (v). इस निदेश में, उपर्युक्त क्षेत्र में उपलब्ध खाली भूमि के लिए मूल्यांकन कार्य 06 मार्च 2021 को परामर्शदाता मूल्यांकन एजेंसी में भास्कर डिजाइन टीम को सौंपा गया था। उक्त एजेंसी ने प्लॉट के आकार, प्लॉटों के आसपास, पहुंचनीयता और जनसंख्या आदि जैसे कारकों पर विचार करते हुए व्योरे देखने के बाद जोन-8, अर्थात् गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि के अधीन के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ वित्तीय वर्ष 2021-22 के लिए रु. 827/- (जीएसटी अतिरिक्त) प्रति वर्ग मीटर प्रतिवर्ष की दर की अनुशंसा करते हुए अंतिम रिपोर्ट जमा की थी। उक्त रिपोर्ट की प्रति भेजी गई है।
- (vi). उपर्युक्त रिपोर्ट उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एफएएंडसीएओ, यातायात प्रबंधक और मुख्य अभियंता की भूमि आबंटन समिति (एलएसी) के सामने 19 मई 2021 को हुई बैठक के दौरान पेश की गई थी। एलएसी ने निम्नलिखित पर्यवेक्षण किया था:
 - (क). उक्त खाली भूखंड 2000-2018 अवधि के दौरान केलासपुरम में और सालगरामपुरम में पुराने छिन्न-भिन्न डीएलबी तथा पत्तन क्वार्टरों को तोड़ने पर रिक्लेम किए गए हैं।
 - (ख). भूमि क्षेत्र पत्तन परिचालन क्षेत्र से 7 कि.मी. दूर स्थित है और पत्तन गतिविधियों के लिए उपयोग नहीं किया जा सकता क्योंकि यह क्षेत्र उत्तर की तरफ से पहाड़ों से घिरा हुआ है और दक्षिण तरफ से भारी आवासीय क्षेत्र है तथा मुख्य शहर के बीच में है।
 - (ग). चूंकि यह भूमि आवासीय क्षेत्र से घिरी हुई है और बदमाश लोगों द्वारा उक्त खाली भूखंडों पर अवैध कब्जों की उच्च आशंका हमेशा रहती है जिससे कानूनी मसले खड़े हो सकते हैं तथा इस क्षेत्र में किसी उद्योग को नहीं लाया जा सकता।
 - (घ). रु. 21.60 लाख (3 पाली x 3 व्यक्ति x 30 दिन x 12 महीने @ रु. 20,000 प्रतिमाह प्रति पाली) के राजस्व संचयन वार्षिक व्यय की बजाय सुरक्षा आवश्यकता के कारण प्रोद्भूत करनी होगी।
 - (ङ). उक्त भूखंडों के लिए 2017 से 2020 के बीच ईओआई आमंत्रित की गई थीं और वाणिज्यिक श्रेणी के अंतर्गत निविदाएं आमंत्रित की गई थीं। परंतु 3री बार आमंत्रण के बाद भी बोलीदाताओं से कोई प्रतिसाद प्राप्त नहीं हुआ था। यह पता लगाया गया था कि उच्च आरक्षित कीमत राशि के कारण कोई प्रतिभागिता नहीं थी।
 - (च). उक्त भूमि क्षेत्र विषम आकार तथा आकृति प्रकृति का है, कई प्रयोजनों के लिए उपयुक्त नहीं है। यह निविदा में शून्य भागीदारी के लिए भी एक कारण था जबकि इसके पड़ोस में शहरी क्षेत्र तथा राष्ट्रीय राजमार्ग है।
 - (छ). भूखंडों को जाने वाली 30 फीट तथा 40 फीट की मौजूदा रोड को वाहनों के आवागमन के लिए उपयुक्ततः चौड़ा किए जाने की आवश्यकता है, जोकि पत्तन के दायरे में नहीं अपितु राज्य सरकार के दायरे में आती है।
 - (ज). इसके अलावा, पत्तन भूखंड केवल पट्टे के लिए हैं परंतु उस क्षेत्र में सामान्यतः भूखंड बिक्री के लिए रहते हैं।
 - (झ). एलएसी ने सुझाव दिया था कि उपर्युक्त बिन्दुओं के कारण, इस भूमि क्षेत्र को गैर-पत्तन संबंधित श्रेणी के रूप में अलग से अभिविहित तथा वर्गीकृत किया जाएगा। एलपीजी, 2015 के अनुसार जोन 8 के लिए एलएसी द्वारा सुविचारित भूमि के निम्नलिखित 5 भिन्न बाजार मूल्य हैं:-

क्र. सं.	पद्धति	भूमि का बाजार मूल्य (रु. प्रति वर्ग मी.)	भूमि के लिए बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया (रु. करोड़ों में प्रति एकड़ प्रतिवर्ष)	परामर्शदाता रिपोर्ट का संदर्भ
1.	समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध के साथ, क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार रेडी रिकनर	50,160/- (यह आउटराइट बिक्री कीमत है)	1.21	मूल्यांकन निष्कर्ष का खंड 6.00
2.	पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ, पत्तन पड़ोस में	50,160/- (यह आउटराइट बिक्री कीमत है)	1.21	मूल्यांकन निष्कर्ष का खंड 6.00

	पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर (पत्तन का पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा निर्णीत किया जाता है)			
3.	समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया है	एनए	एनए (निविदा में शून्य भागीदारी)	---
4.	पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर	13,775/- (मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित औसत दर)	0.33	मूल्यांकन निष्कर्ष का खंड 6.00
5.	कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा पहचान किया जाए	एनए	एनए	---

- (ज). समिति ने संयुक्त सचिव, एमओएस द्वारा डी.ओ. सं. पीडी-13017/2/2014-पीडी.IV दिनांक 08 जुलाई 2015 द्वारा जारी एमओएस पत्र पर भी ध्यान दिया था। उक्त डी.ओ. पत्र में कहा गया है कि यह अनिवार्य नहीं है कि भूमि आबंटन समिति भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए 5 कारकों के उच्चतम को लिया जाए तथा उचित औचित्य के साथ दूसरा कारक चुन सकता है।
- (ट). समिति ने मूल्यांकनकर्ता रिपोर्ट के 6.0 में दी गई टिप्पणियों (परुद्ध: रिपोर्ट का 66) पर भी ध्यान दिया था।
- (ठ). चूंकि इस क्षेत्र में भूमि किसी भी तरह से सीधे पत्तन संबंधित गतिविधियों के लिए उपयोग नहीं की जा सकती, इसलिए यह गैर पत्तन गतिविधियों के लिए अभिचिह्नित किया जाएगा, ताकि इन भूखंडों को पट्टे पर देकर कुछ राजस्व संचयित किया जा सके।
- (ड). उपर्युक्त कारकों पर विचार करते हुए, चूंकि वर्तमान में भूमि कोई राजस्व संचयित नहीं कर रही है, श्रेणी तथा किराया मूल्य का पुनर्मूल्यांकन करके, यह पत्तन के बड़े आर्थिक हित में होनी चाहिए। समिति ने इसपर विचार करने के बाद अनुशंसा की है कि पुनर्मूल्यांकन द्वारा भूमि का उपयोग किया जा सकेगा। मै. भास्कर डिजाइन टीम की मूल्यांकन रिपोर्ट दिनांक 18 मई 2021 के साथ पठित, 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ आरक्षित कीमत के रूप में परामर्शदाताओं द्वारा निर्धारित दर, एलएसी ने वीपीटी के बोर्ड के अनुमोदन तथा अधिसूचना के लिए टीएएमपी को भेजने हेतु निम्नलिखित की अनुशंसा की है:-

स्थान	जोन	श्रेणी	पट्टा के लिए मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुझाई गई एसआरओ दर के अनुसार भूमि मूल्य का विचार (रु. प्रति वर्ग मी.)	वर्गमी./वार्षिक में पट्टा किराया (2021-2022 के लिए) (मूल्यांकनकर्ता द्वारा सुझाव के अनुसार 6 प्रतिशत की दर से (रु. प्रति वर्ग मी./वार्षिक))
सालगरामपुरम क्षेत्र	जेड-8	गैर पत्तन संबंधित गतिविधि	13,775	827.00 जमा जीएसटी @ 18%

- (vii). वीपीटी ने अपने प्रस्ताव में कहा है कि समिति ने महसूस किया था कि आंध्र प्रदेश राज्य की राजधानी को विशाखापत्तनम में स्थानांतरित किए जाने के प्रस्ताव के कारण, राज्य सरकार कार्यालय/आवासीय प्रयोजन के लिए क्षेत्र अधिग्रहीत करने के लिए प्रवृत्त हो सकती है और पत्तन भूमि कुछ अन्य स्थान पर दे सकती है। परंतु पिछला अनुभव बहुत खराब था क्योंकि उन्होंने अच्छी समतल भूमि ली थी और बाद में पत्तन पहाड़ियां दी थीं और उनका कोई उपयोग नहीं है।
- (viii). वीपीटी बोर्ड ने कार्यसूची मद सं. एस3 (प्रतिलिपि प्रेषित) देखने के बाद भूमि आबंटन समिति की अनुशंसाओं के अनुसार 2 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि के साथ वित्तीय वर्ष 2021-22 के लिए रु. 827/- (जीएसटी अतिरिक्त) प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि श्रेणी के अधीन सालगरामपुरम क्षेत्र अर्थात् जोन-8 में भूखंडों के मूल्यांकन के लिए अंगीकरण हेतु विचार करने का संकल्प लिया था और तदनुसार टीएएमपी को अनुमोदन के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत करे। पत्तन ने बोर्ड संकल्प सं. 15/2021-22 की प्रतिलिपि भेजी है।
- (ix). इस परिप्रेक्ष्य में, वीपीटी ने 2 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि के साथ वित्तीय वर्ष 2021-22 के लिए रु. 827/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष जीएसटी अतिरिक्त की दर से गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि के अधीन वीपीटी भूमि के जोन-8 के लिए परुद्धक दर निर्धारित करने के लिए प्रस्ताव दाखिल किया है। पत्तन ने पांच वर्षों 2018-23 के लिए टीएएमपी द्वारा अनुमोदन/अधिसूचना की मांग की थी।
- (x). पत्तन ने अपने प्रस्ताव के साथ निम्नलिखित भेजे थे:

- (क). मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट की प्रतिलिपि।
- (ख). एलएसी की बैठक दिनांक 19 मई 2021 के कार्यवस्तु की प्रतिलिपि।
- (ग). प्रस्तावित दर अनुमोदित करते हुए वीपीटी के न्यासी बोर्ड के संकल्प की प्रतिलिपि।

4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, वीपीटी का प्रस्ताव दिनांक 01 जुलाई 2021 हमारे पत्र दिनांक 06 जुलाई 2021 द्वारा संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों को उनकी टिप्पणियों के लिए अग्रेषित किया गया था। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों से प्राप्त टिप्पणियां वीपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थी। वीपीटी ने अपना जवाब भेजा था।

5. संदर्भित मामले में संयुक्त सुनवाई वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से 4 अगस्त 2021 को आयोजित की गई थी। वीपीटी ने अपने प्रस्ताव का संक्षिप्त पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण पेश किया था। संयुक्त सुनवाई में, वीपीटी और संबद्ध उपयोक्ताओं/संगठन निकायों/पट्टाधारियों ने अपने निवेदन पेश किए थे।

6.1. वीपीटी का प्रस्ताव 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ वर्ष 2021-22 के लिए रु. 827/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से नई श्रेणी गैर-पत्तन संबंधित गतिविधियों के अधीन सालगरामपुरम क्षेत्र में वीपीटी के जोन-8 भूमि के लिए पट्टा किराये के निर्धारण की मांग करता है। भूमि नीति दिशानिर्देश, 2015 प्रत्येक पांच वर्षों के लिए दरों का संशोधन निर्धारित करता है। वीपीटी भूमि का पट्टा किराया पिछली बार इस प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 03 अक्टूबर 2018 द्वारा पत्तन द्वारा यथा प्रस्तावित 01 अप्रैल 2018 से अनुमोदित किया गया था और 31 मार्च 2023 तक वैध है।

6.2. पत्तन का मौजूदा प्रस्ताव पट्टा किराये की वैधता और प्रस्तावित दर को शासित करने वाली शर्तों का स्पष्ट रूप से उल्लेख नहीं करता है।

6.3. इस संबंध में, हमारे पत्र दिनांक 6 अगस्त 2021 द्वारा वीपीटी से अनुरोध किया गया था कि प्रस्तावित पट्टा किराये की वैधता संप्रेषित करने और दर को शासित करने वाली शर्तें प्रस्तावित करे।

6.4. प्रतिसाद में, वीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 11 अगस्त 2021 द्वारा निम्नलिखित स्थिति के बारे में बताया था:-

- (i). 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ जीएसटी के अलावा वर्ष 2021-22 के लिए रु. 827/- प्रति वर्ग मी. की दर से गैर पत्तन संबंधित गतिविधियों के अधीन वीपीटी भूखंडों के जोन-8 के लिए पर्युक्त दर के रूप में प्रस्तावित पट्टा किराये की वैधता 2018-23 की मौजूदा पांच वर्षों की अवधि के अनुरूप टीएमपी आदेश सं. टीएमपी/30/2018-वीपीटी दिनांक 03-10-2018 में यथा निर्धारित समान शर्तों के साथ ही 31-10-2018 को समाप्त अवधि तक लागू रहेगी।
- (ii). वीपीटी ने पहले अपने पत्र सं. आईईएनजी/एस्टेट/टीएमपी/925 दिनांक 01-07-2021 द्वारा सूचित किया था कि 54.76 एकड़ सीटीएस की सीमा तक विभिन्न पार्सल आकार की खाली भूमि उपलब्ध है और खेल के मैदानों आदि जैसे कुछ अंशों के उपयोग नहीं होने कारण 13.63 एकड़ सीटीएस का और क्षेत्र भी उपलब्ध है इस प्रकार जोन 8 में कुल 68.39 एकड़ सीटीएस (54.76 एकड़ सीटीएस + 13.63 एकड़ सीटीएस) भी उपलब्ध हैं।
- (iii). अतः, टीएमपी द्वारा इसके अनुमोदन के बाद प्रस्तावित पर्युक्त दर जोन-8 में गैर-पत्तन संबंधित गतिविधियों के लिए तदनुसार कार्यान्वित किया जाएगा।

7. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों और पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

8. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्रित समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

- (i). विशाखापत्तनम में विशाखापत्तनम पत्तन न्यास (वीपीटी) की भूमि के लिए मौजूदा किराया अनुसूची पांच वर्षों की अवधि के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश सं. टीएमपी/30/2018-वीपीटी दिनांक 03 अक्टूबर 2018 द्वारा पिछली बार अनुमोदित किया गया था। किराया अनुसूची 01 अप्रैल 2018 से लागू की गई थी जैसाकि वीपीटी द्वारा मांग की गई थी और पांच वर्षों की अवधि के लिए अर्थात् 31 मार्च 2023 तक वैध है। उक्त आदेश में वीपीटी भूमि के लिए पट्टा किराये के निर्धारण के लिए, भूमि का बाजार मूल्य पांच कारकों में से तीन कारकों अर्थात् (क) आधार वर्ष 2013 के लिए आंध्र प्रदेश राज्य सरकार के रेडी रिकनर, (ख) पत्तन के पड़ोस में तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर और (ग) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर के आधार पर वीपीटी द्वारा मूल्यांकित किया गया था। भूमि आबंटन समिति (एलएसी) द्वारा अनुशसित और वीपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया उक्त आदेश में उल्लिखित कारणों के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकित भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर आधारित था। उक्त आदेश औद्योगिक, वाणिज्यिक और आवासीय प्रयोजनों के लिए जोन 1क, 1ख और जोन 2 से 11 के लिए पट्टा किराया निर्धारित करता है।
- (ii). वीपीटी द्वारा दाखिल किया गया मौजूदा प्रस्ताव सालगरामपुरम क्षेत्र अर्थात् नई श्रेणी अर्थात् गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि श्रेणी के अधीन जोन-8 में वीपीटी भूमि के लिए पट्टा किराये के निर्धारण के लिए है। वीपीटी ने अपने प्रस्ताव में कहा था कि भूमि के विभिन्न आकार के पार्सलों की 68.39 एकड़ की सीमा तक खाली भूमि जोन-8 में सालगरामपुरम में पत्तन एवं डीएलबी आवासीय क्वार्टरों/डिस्पेंसरियों/शॉपिंग कॉम्प्लेक्स ढांचों, खेल के मैदानों का कुछ हद तक उपयोग नहीं होना जैसे कुछ छिन्न-भिन्न ढांचों को नष्ट किए जाने के कारण वर्ष 2013 से उपलब्ध है।

प्रभावी उपयोग तथा राजस्व के सञ्चयन के लिए उपर्युक्त उपलब्ध खाली भूमि उपलब्ध करवाने के लिए, वीपीटी ने पांच वर्षों 2018-23 के लिए टीएएमपी द्वारा अनुमोदित वाणिज्यिक श्रेणी के अधीन एसओआर के अनुसार आरक्षित कीमत निर्धारित करने के लिए निविदाएं निकाली थीं। लेकिन, उरी बार कहने के बाद भी कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ था जबकि बड़े आकार के भूमि पार्सल के रोड संपर्क, प्राइम लोकेशन में सुविकसित क्षेत्र जैसे लाभ हैं और राष्ट्रीय राजमार्ग के बहुत करीब है।

इस परिप्रेक्ष्य में, पत्तन ने वास्तविक अप्रोच के आधार पर और खाली भूमियों का उपयोग करने के लिए संभावना का पता लगाने के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा जमीनी हकीकत पर विचार करते हुए तथा पत्तन के लिए राजस्व सञ्चयन हेतु सालगरामपुरम जोन-8 में स्थित भूमि के मूल्यांकन की समीक्षा करने की कार्यवाही की है।

यह इस परिप्रेक्ष्य में है कि वीपीटी ने सालगरामपुरम क्षेत्र अर्थात् नई श्रेणी अर्थात् गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि श्रेणी के अधीन जोन-8 में वीपीटी भूमि के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण हेतु प्रस्ताव दाखिल किया है। वीपीटी का प्रस्ताव इसके न्यासी बोर्ड से अनुमोदित है।

- (iii). (क). पीजीएलएम, 2015 के लिए नीति दिशानिर्देश भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किए जाने के लिए अंगीकृत की जाने वाली प्रक्रिया और कार्यपद्धति और पत्तन भूमियों की अद्यतन किराया अनुसूची (एसओआर) स्पष्ट रूप से निर्धारित करता है।
- (ख). पीजीएलएम, 2015 के खंड 11.2 (ड) के अनुसार, एलएसी पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित की जाएगी जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा तथा यातायात विभागों के प्रमुख शामिल होंगे।
- (ग). वीपीटी ने वीपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एलएसी गठित की थी जिसमें यातायात प्रबंधक, एफए एंड सीएओ तथा मुख्य अभियंता सदस्य के रूप में शामिल किया गया था। इस प्रकार, वीपीटी ने पीजीएलएम, 2015 के अनुसार एलएसी के गठन का निर्धारण का पालन किया है।
- (iv). पीजीएलएम, 2015 के खंड 13 (क) के अनुसार, एलएसी पांच कारकों जैसे (i) समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए राज्य सरकार के रेडी रिकनर मूल्य, यदि उपलब्ध हों, (ii) पत्तन के पड़ोस में पिछली तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर (पत्तन का पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा निर्णीत किया जाता है), पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर के साथ (iii) समान लेनदेनों के लिए पतन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया है, (iv) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जैसा पत्तन द्वारा पहचान की जा सकती है। यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रहा है, दिशानिर्देश अपेक्षा करते हैं कि इसके कारण लिखित में दर्ज किए जाएं।
- (v). पत्तन ने जोन 8 – सालगरामपुरम में खाली पत्तन भूमि का मूल्यांकन करने के लिए भूमि मूल्यांकनकर्ता नियुक्त किया था। भूमि का बाजार मूल्य तीन कारकों अर्थात् (क) आधार वर्ष 2013 के लिए आंध्र प्रदेश राज्य सरकार का रेडी रिकनर, (ख) पत्तन के पड़ोस में तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर और (ग) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर के लिए मूल्यांकित किया गया है। राज्य सरकार रेडी रिकनर दर के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य और वास्तविक लेनदेन की उच्चतम दर दोनों रु. 50,160/- प्रति वर्ग मीटर पर मूल्यांकित की गई है। भूमि के उक्त बाजार मूल्य का 6 प्रतिशत लागू करते हुए पट्टा किराया रु. 2,995.05 प्रति वर्ग मी./वार्षिक होता है। वीपीटी ने बताया है कि उच्चतम स्वीकृत निविदा पद्धति के अधीन भूमि का मूल्य नहीं है। अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने विभिन्न कारकों जैसे स्थान, भूखंड का आकार और भूखंड के आसपास, पहुंच और जनसंख्या पर विचार किया था और रु. 13,775 प्रति वर्ग मीटर की दर से भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचा था। भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत लागू करते हुए, मूल्यांकनकर्ता ने रु. 827/- प्रति वर्ग मी./वार्षिक की दर से पट्टा किराये का सुझाव दिया था।
- (vi). (क). एलएसी ने पूर्व अनुच्छेदों में बताए गए विभिन्न कारणों से देखा था कि जोन 8 सालगरामपुरम क्षेत्र में भूमि के पार्सल किसी भी तरह सीधे पत्तन संबंधित गतिविधियों के लिए प्रयुक्त नहीं किया जा सकता। इसलिए, एलएसी ने गैर पत्तन गतिविधियां जोन के लिए अभिचिह्नित किया है, ताकि इन भूखंडों को पट्टे पर देते हुए कुछ राजस्व सञ्चित किया जा सकता है।
- (ख). एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा दिए गए सुझाव के अनुसार गैर पत्तन संबंधित गतिविधि के लिए रु. 827/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष के पट्टा किराये की अनुशंसा की थी। एलएसी ने महापत्तनों को संयुक्त सचिव, एमओएस के अ.शा. पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 की टिप्पणी को देखा था जिसमें कहा गया है कि यह अनिवार्य नहीं है कि भूमि आबंटन समिति को भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए 5 कारकों के उच्चतम को अवश्य लेना चाहिए। एलएसी उचित औचित्य के साथ दूसरे कारक का चयन कर सकता है। इस प्रकार, एलएसी ने निम्नलिखित कारणों से रु. 2,955.05 प्रति वर्ग मी./वार्षिक के उच्चतम पट्टा किराये का चयन नहीं किया है:-
- (i). 2000-2018 अवधि के दौरान कैलासापुरम और सालगरामपुरम में पुराने छिन्न-भिन्न डीएलबी और पत्तन क्वार्टरों के नष्ट किए जाने पर खाली भूखंड रिक्लेम किए गए हैं।
- (ii). भूमि क्षेत्र पत्तन परिचालन क्षेत्र से 7 कि.मी. दूर स्थित है और पत्तन गतिविधियों के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता क्योंकि यह क्षेत्र उत्तरी क्षेत्र में पहाड़ी क्षेत्र से घिरा हुआ है और दक्षिण की तरफ भारी निवास स्थान है तथा मुख्य शहर के बीच में है।
- (iii). चूंकि भूमि आवासीय क्षेत्र से घिरी हुई है, इसलिए उक्त खाली पड़े भूखंडों में बदमाशों ने अवैध कब्जा किए जाने की भारी गुंजाइश हमेशा बनी रहती है जिससे कानूनी मसले हो सकते हैं तथा इस क्षेत्र में उद्योग को नहीं लाया जा सकता।

- (iv). राजस्व सफ़ाई की बजाय सुरक्षा अपेक्षा के कारण, सुरक्षा उपलब्ध करवाने पर रु. 21.60 लाख का वार्षिक व्यय किया जाना है।
- (v). वर्ष 2017 से 2020 तक उक्त भूमि के लिए ईओआई आमंत्रित की गई थी और वाणिज्यिक श्रेणी के अधीन निविदाएं आमंत्रित की गई थीं। परंतु, 3री बार आमंत्रित किए जाने के बाद भी बोलीदाताओं से प्रतिसाद शून्य रहा है। यह पता लगाया गया था कि उच्च आरक्षित कीमत राशि के कारण कोई भागीदार नहीं थे।
- (vi). उक्त भूमि क्षेत्र प्रकृति में विषम आकार तथा आकृति है, कई प्रयोजनों के लिए उपयुक्त नहीं है। यह निविदा में शून्य भागीदारी के लिए कई कारणों में से भी एक था जबकि यह शहरी क्षेत्र और राष्ट्रीय राजमार्ग के करीब है।
- (vii). भूखंडों की ओर जाने वाली मौजूदा 30 फीट और 40 फीट सड़क को मुक्त मोटर वाहन आवागमन के लिए उपयुक्ततः चौड़ी किए जाने की जरूरत है, जोकि पत्तन के दायरे में नहीं आता है परंतु राज्य सरकार के दायरे में है।
- (viii). इसके अलावा, पत्तन भूखंड केवल पट्टा के लिए है परंतु उस क्षेत्र में सामान्यतः भूखंड बिक्री के लिए है।
- (vii). एलएसी की अनुशंसा के आधार पर, वीपीटी के न्यासी बोर्ड ने 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ वित्तीय वर्ष 2021-22 के लिए गैर पत्तन संबंधित गतिविधि के अधीन जोन 8 के लिए रु. 827/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष का पट्टा किराया अनुमोदित किया था।
- (viii). ज्यादातर उपयोक्ताओं जैसे मै. इंटेग्रल ट्रेडिंग एंड लॉजिस्टिक्स, मै. बोथरा शिपिंग सर्विसेस, विशाखापत्तनम स्टीवडोर्स एसोसिएशन ने गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि की नई श्रेणी के अधीन जोन 8 में खाली भूमि के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया के लिए पत्तन द्वारा उठाये गए अग्रसक्रिय कदम की सराहना की थी। तथापि, ट्रेड ने उसी समय मांग की थी कि प्रस्तावित पट्टा किराया और कम किया जाना चाहिए। इस संबंध में, यह कहना प्रासंगिक है कि अक्टूबर 2018 आदेश में अनुमोदित आवासीय तथा वाणिज्यिक श्रेणी के लिए जोन 8 के लिए पट्टा किराया क्रमशः रु. 1355 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष और रु. 2175 प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष है। 2 प्रतिशत वार्षिक सूचकांकन लागू करने के बाद प्रचलित पट्टा किराया क्रमशः रु. 1438/- और रु. 2308/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष होता है। जोन 8 में संबंधित गैर-पत्तन के रूप में वर्गीकृत भूमि की नई श्रेणी के लिए रु. 827/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष का प्रस्तावित पट्टा किराया उक्त जोन में आवासीय तथा वाणिज्यिक श्रेणी के लिए निर्धारित पट्टा किराये से बहुत निम्नतर पाया गया है।
- (ix). पूर्व अनुच्छेदों में विश्लेषण के आलोक में और यह ध्यान में रखते हुए कि एलएसी ने समीक्षा करने के बाद पीजीएलएम, 2015 का अनुसरण करते हुए भूमि तथा पट्टा किराया के बाजार मूल्य की अनुशंसा की थी और यह भी स्वीकार करते हुए कि वीपीटी ने न्यासी बोर्ड ने, एलएसी की रिपोर्ट पर विचार करते हुए, रु. 827/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से नई श्रेणी अर्थात् गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि श्रेणी के अधीन सालगरामपुरम क्षेत्र अर्थात् जोन-8 में वीपीटी भूमि के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया अनुमोदित किया है, यह प्राधिकरण वीपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित पट्टा किराया अनुमोदित करने के लिए प्रवृत्त है।
- (x). वीपीटी के बोर्ड के अनुमोदन पर आधारित वीपीटी प्रस्ताव 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ वर्ष 2021-22 के लिए रु. 827/- प्रति वर्ग मी. के पट्टा किराये के अनुमोदन की मांग करता है। भूमि नीति दिशानिर्देश, 2015 प्रत्येक पांच वर्षों में संशोधन किया जाना निर्धारित करता है। इस प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 03 अक्टूबर 2018 द्वारा पिछली बार अनुमोदित वीपीटी भूमि का पट्टा किराया पत्तन द्वारा किए गए प्रस्ताव के अनुसार 01 अप्रैल 2018 से लागू किया गया था और 31 मार्च 2023 तक वैध है। इस ओर ध्यान दिलाए जाने पर, पत्तन ने स्पष्ट किया है कि प्रस्तावित पट्टा किराया की वैधता 31.03.2023 होगी जोकि आदेश सं. टीएमपी/30/2018-वीपीटी दिनांक 03 अक्टूबर 2018 द्वारा वीपीटी भूमि के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये की वैधता के निकटस्थ है। वित्तीय वर्ष 2021-22 के लिए पट्टा किराये का अनुमोदन प्रदान करने के लिए वीपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया 01 अप्रैल 2021 से लागू किया गया है। यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि जोन 8 अक्टूबर 2018 आदेश में अनुमोदित मुख्य पट्टा किराया अनुसूची का हिस्सा है। इसलिए, पत्तन द्वारा प्रेषित स्पष्टीकरण के अनुसार अक्टूबर 2018 आदेश में निर्धारित पट्टा किराये की वैधता के साथ निकटस्थ जोन 8 के अधीन नई श्रेणी के लिए पट्टा किराये की वैधता 31.03.2023 तक निर्धारित करने के लिए उपयुक्त है।
- (xi). पत्तन ने बताया है कि प्रस्तावित पट्टा किराये के लिए टीएमपी आदेश सं. टीएमपी/30/2018-वीपीटी दिनांक 03 अक्टूबर 2018 में यथा निर्धारित शर्तें लागू होंगी। इस संबंध में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि अन्य शर्तों में शामिल उक्त आदेश में अनुमोदित पट्टा किराया अनुसूची विनिर्दिष्ट करता है कि पांच वर्षों 2018-2023 के लिए अनुमोदित किराया 01 अप्रैल 2018 से लागू होगा और 01 अप्रैल 2019 से 2 प्रतिशत वार्षिक (संचयी) की स्वतः वृद्धि के अधीन है। मौजूदा प्रस्ताव में अनुमोदित पट्टा किराया 01 अप्रैल 2021 से लागू किया गया है और अगली स्वतः वार्षिक वृद्धि 01 अप्रैल 2022 से होगी। ऐसी स्थिति में, इसके लागू होने की तारीख से संबंधित उपयुक्त टिप्पणियों के साथ 01 अप्रैल 2021 से रु. 827/- प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष की दर से गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि श्रेणी के लिए सालगरामपुरम अर्थात् जोन-8 में वीपीटी भूमि के लिए पट्टा किराया, अगली वार्षिक वृद्धि और दरों की वैधता निर्धारित करते हुए पर्युक्त अनुसूची 3 शामिल की गई है।

9.1. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, यह प्राधिकरण आदेश सं. टीएमपी/30/2018-वीपीटी दिनांक 03 अक्टूबर 2018 में गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि के लिए जोन-8 सालगरामपुरम क्षेत्र के लिए पट्टा किराये की निम्नलिखित अनुसूची शामिल करना अनुमोदित करता है:-

“3. गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि के लिए जोन-8 सालगरामपुरम क्षेत्र के लिए विशाखापत्तनम पत्तन न्यास भूमि के पट्टा किराये की अनुसूची।

नया जोन सं.	पट्टा किराये 01.04.2021 से
	आवासीय (रु. प्रति मी. प्रतिवर्ष में)
8 (सालगरामपुरम क्षेत्र)	827

टिप्पणियां:

1. अनुमोदित किराया 01 अप्रैल 2021 से लागू होगा और 31 मार्च 2023 तक वैध रहेगा।
2. पट्टा किराया 01 अप्रैल 2022 से 2 प्रतिशत वार्षिक (संचयी) की स्वतः वृद्धि के अधीन है।
3. आदेश 3 अक्टूबर 2018 में अनुमोदित किराया अनुसूची के भाग अन्य सामान्य शर्तें गैर-पत्तन संबंधित गतिविधि के लिए जोन-8 सालगरामपुरम क्षेत्र के लिए पट्टा किराया को शासित करना जारी रखेंगी।

9.2. तदनुसार वीपीटी को पट्टा किराये की मौजूदा अनुसूची संशोधित करने की सलाह दी जाती है।

टी.एस. बालासुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
[विज्ञापन-III/4/असा./312/21-22]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 21st September, 2021

No. TAMP/38/2021-VPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Visakhapatnam Port Trust (VPT) for revision of lease rents to VPT lands at Salagramapuram Area i.e. Zone-8 under Non-port related activity category as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports
Case No.TAMP/38/2021-VPT

Visakhapatnam Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Sunil Kumar Singh, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 15th day of September 2021)

This case relates to the proposal dated 01 July 2021 received from the Visakhapatnam Port Trust (VPT) for fixation of lease rents of one of the Zones of VPT land at Salagramapuram Area i.e. Zone-8 under a new category viz. Non-port related activity category.

2.1. The revised lease rent for VPT lands at various Zones for the quinquennium 2018-2023 following the amended Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 was last approved by this Authority vide Order No.TAMP/30/2018-VPT dated 03 October 2018. The lease rent approved by this Authority was given retrospective effect from 01 April 2018 as sought by the VPT and validity was prescribed for 5 years i.e. till 31 March 2023. The Order was notified in Gazette of India on 30 October 2018 vide Gazette No.400.

2.2. In the said Order, this Authority has approved the following revised lease rentals for Lands at various Zones of VPT alongwith conditionalities:

1. Schedule of Lease rent of the Visakhapatnam Port Trust Land.

NEW ZONE NO.	Lease Rentals w.e.f. 01.04.2018		
	Residential (In ₹ Per sq. yd. per annum)	Commercial (In ₹ Per sq. yd. per annum)	Industrial (In ₹ Per sq. yd. per annum)

1A (Core operational Area)	396	735	254
1B (Near Convent Junction)	528	1080	513
2 (Fishing Harbour Area)	462	630	271
3 (Hilly Area)	180	Nil	128
4 (Industrial Area)	330	516	179
5 (Under Airport Area)	334	900	181
6 (Near National Highway Area)	387	1283	217
7 (Away from National Highway)	279	828	185
8 (Salagramapuram Area)	1355	2175	171
9 (Harbour Park Area)	2520	2961	199
10 (Bhimili Patnam Area)	88	N.A.	72
11 (Lankela palem Area)	115	N.A.	48

2. Charges for right of way permission for laying Pipelines in VPT:

Way leave charges for laying of Pipeline / Conveyors: The rate as applicable for the category of the concerned zone of Industrial rates mentioned in Schedule-1 above, as the case may be, for the area occupied by the Pipelines / Conveyors etc.

Note: For the purpose of Right of Way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline / conveyor stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline / conveyor stacks should be considered and the respective users should be billed on pro-rata basis. As far as underground pipelines are concerned, if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be considered as 50% of the diameter and length, for the purpose of levy of Right of way charges.

General Conditions:-

- (1). All conditions governing the license fee/ lease rent / right of way charges shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as may be amended from time to time in respect of allotment of land/ space/ covered accommodation on License/ Lease basis.
- (2). The revised rent approved for the quinquennium 2018-2023 will come into effect from 1 April 2018 and will be valid till 31 March 2023.
- (3). If the low lying area developed by VPT and allotted on lease on Tender/ nomination basis, there may be an increase of 10% over the SOR.
- (4). The lease rent prescribed in above schedule will be revised w.e.f. 01.04.2023 with the approval of Competent Authority.
- (5). The lease rentals are subject to automatic escalation of 2% per annum (compoundable) on 1st April 2019 onwards.
- (6). Zone 1A industrial rate will be applicable for the existing firms which are paying previously as per Scale of Rates.
- (7). In respect of Port based captive industries having more than 50 acres of land there will be a discount on proposed SoR to the extent of 25%.
- (8). For the extents of land with less than 500 sq.ft. built up area in case of existing occupiers/ licencees for multipurpose uses like petty shops, etc., useful to the VPT employees in residential colonies, 25% discount may be given on the Commercial rates of respective zones.

3. The VPT vide its e-mail dated 01 July 2021 under cover of its letter No.IENG/Estate/TAMP/925 dated 01 July 2021 has forwarded its proposal for fixation of lease rents for VPT land at Salagramapuram Area i.e. Zone-8 under a new category viz. Non-port related activity category. The highlights of the proposal filed by the VPT are as given below:

- (i). The VPT has informed that vacant land of different size parcels of land bits to an extent of 54.76 Acs. is available from the year 2013 onwards due to dismantling of certain dilapidated structures like Port & DLB Residential Quarters/ Dispensaries/ Shopping Complex structures at Salagramapuram area in Zone-8 and could not generate any income since then.

- (ii). In order to put the above said available vacant land into effective utilization and generation of revenue, the VPT had floated tenders fixing the reserve price as per the SOR under commercial category approved by TAMP for the quinquennium 2018-23.
- (iii). But, no response was received even after 3rd call though large size parcels land bits have inherent benefits like Road connectivity, well developed area in prime location and is very near to the National Highway.
- (iv). As there is no response to the Tenders called for, it was proposed to review various factors like assessing the valuation of VPT lands situated in Salagramapuram Zone-8 with realistic approach of land value with ground reality by appointing an approved valuer to find out a way on how to utilize the above said vacant lands and for revenue generation.
- (v). In this direction, the valuation work for the vacant land available in the above said area was entrusted to the consultant valuation agency M/s.Bhaskar Design Team on 06 March 2021. The said agency after going through the details by taking into consideration the factors like size of plot, surroundings of the plots, accessibility and population, etc., have submitted the final report duly recommending the rate for the Zone-8, i.e. under Non-port related activity category at ₹827/- (excluding GST) per sq. mtr. per annum for the financial year 2021-22 with annual escalation @ 2%. A copy of the said report is furnished.
- (vi). The above report was placed before Land Allotment Committee (LAC) headed by the Deputy Chairman and comprising of FA&CAO, Traffic Manager and Chief Engineer during the meeting held on 19 May 2021. The LAC has made the following observation:
- (a). The said vacant lands have been reclaimed on dismantling of the old dilapidated DLB & Port Quarters in Kailasapuram and in Salagramapuram during the period 2000-2018.
- (b). The land area is located 7 kms away from the Port operational area and cannot be used for Port activities since the area is surrounded by hilly terrain on North side and with thick habitations on South side and amidst main city.
- (c). As the land is surrounded by residential area there is always a higher chance for encroachments in the said vacant lands by miscreants which may lead to legal issues and any industry cannot be taken up in this area.
- (d). Due to security requirement instead of revenue generation annual expenditure of ₹21.60 lakhs (3 Shifts x 3 persons x 30 days x 12 months @ ₹20,000 per month per shift) has to be incurred.
- (e). EOI were called for the said lands from the year 2017 to 2020 and tenders were invited under commercial category. But, there has been NIL response from the bidders even after 3rd call. It was ascertained that due to high reserve price amount there were no participants.
- (f). The said land area is of odd size and shape in nature, not suitable for many purposes. This was also one of the cause for NIL participation in the tender though it has proximity to City area and National Highway.
- (g). Existing 30 feet and 40 feet road access to the plots needs to be widened suitably to have free vehicular movement, which is not in the ambit of Port but State Government.
- (h). Moreover, Port lands are for lease only but in that area generally lands are for sale.
- (i). The LAC suggested that due to the above points, this land area will be separately earmarked and categorised as land for non-port related category. Also, the following are the 5 different market value of land considered by the LAC for Zone 8 as per LPG, 2015:

Sl. No.	Method	Market value of land (₹ per sq.m.)	Lease rental at 6% of the market value for land (₹ crores per acre per annum)	Reference of consultant report

1.	State Governments ready reckoner of land values in the area, with available for similar classification/ activities	50,160/- (This is outright sale price)	1.21	Section 6.00 of valuation conclusion
2.	Highest rate of actual relevant transactions registered in last 3 years in the Port vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board	50,160/- (This is outright sale price)	1.21	Section 6.00 of valuation conclusion
3.	Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board	NA	NA (NIL Participation in the tender)	---
4.	Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.	13,775/- (Average rate arrived by the valuer)	0.33	Section 6.00 of valuation conclusion
5.	Any other relevant factor as may be identified by the Port	NA	NA	---

- (j). Committee also took note of the then MOS communication issued by the Joint Secretary, MOS vide d.o. letter No.PD-13017/2/2014-PD.IV dated 08 July 2015. The said d.o. letter states that it is not mandatory that the land allotment committee has to necessarily take the highest of the 5 factors given in the land policy guidelines and can choose another factor with proper justification.
- (k). The Committee also took note of Notes given in 6.0 of the Valuer Report (Page: 66 of the Report).
- (l). As land in this area cannot be used for direct Port related activities in any way, this shall be earmarked for Non Port activities zone, so that some revenue may be generated by leasing out these lands.
- (m). Taking into consideration the above mentioned factors as the land at present is not generating any revenue, by reassessing the category and the rental value, it should be in the larger economical interest of the Port.

The Committee after considered view has recommended that by reassessing, the land could be utilized. Read with the valuation report dated 18 May 2021 of M/s.Bhaskar Design Team, the rate arrived by the consultants as reserve price with annual escalation of 2%, the LAC has recommended the following for approval of Board of VPT and then to TAMP for notification:

Location	Zone	Category	Consideration of land value as per SRO rate suggested by the	Lease rent in Sqm/ annum (for 2021-2022) (@ 6% as suggested
----------	------	----------	--------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

			valuer for lease (₹ per Sqm)	by the valuer) (₹ per sq.mtr./ annum)
Salagramapuram Area	Z-8	Non port related activity	13,775	827.00 plus GST @ 18%

- (vii). The VPT in its proposal has stated that Committee felt that due to proposal of shifting of AP State Capital to Visakhapatnam, the State Government may be inclined to acquire the area for office/ residential purpose and may give port land at some other place. But previous experience was very bad as they had taken good plain land and in turn gave port hills and they are of no use.
- (viii). The VPT Board after going through the Agenda Item No.S3 (copy furnished) have resolved to consider for adoption of valuation of lands at Salagramapuram area i.e., Zone-8 under Non-port related activity category and approved lease rent at ₹827/- (excluding GST) per sq. mtrs. per annum for the Financial year 2021-22 with annual escalation @ 2% as per the recommendations of the Land Allotment Committee and accordingly to submit the proposal to TAMP for approval. The port has furnished a copy of Board Resolution No.15/2021-22.
- (ix). In this backdrop, the VPT has filed the proposal for fixing a separate rate for Zone-8 of VPT land under non-port related activity at ₹827/- per sq. mtr. per annum for the financial year 2021-22 excluding GST with an annual escalation @ 2%. The port has sought approval/ notification by TAMP for the quinquennium 2018-23.
- (x). The port has furnished the following along with its proposal:
- A copy of Valuer's Report.
 - A copy of Minutes of Meeting of LAC dated 19 May 2021.
 - A copy of Resolution of Board of Trustees of VPT approving the proposed rate.

4. In accordance with the consultative procedure prescribed, the proposal of VPT dated 01 July 2021 was forwarded to the concerned users/ user organisations/ lessees seeking their comments vide our letter dated 06 July 2021. The comments received from the users/ user organisations/ lessees were forwarded to the VPT as feedback information. The VPT has furnished its reply.

5. A joint hearing on the case in reference was held on 4 August 2021 through Video Conferencing. The VPT made a brief power point presentation of its proposal. At the joint hearing, the VPT and the concerned users/ organisation bodies/ lessees have made their submissions.

6.1. The proposal of the VPT seeks fixation of lease rent for Zone-8 land of VPT at Salagramapuram area under new category non-port related activity at ₹827/- per sq. mtr. per annum for the year 2021-22 with 2% annual escalation. The Land Policy Guidelines, 2015 prescribes revision of rates every five years. The lease rent of the VPT land last approved by this Authority vide Order dated 03 October 2018 was made effective from 01 April 2018 as proposed by the port and is valid till 31 March 2023.

6.2. The current proposal of the port does not explicitly mention the validity of the lease rent and conditionalities governing the proposed rate.

6.3. In this regard, the VPT vide our letter dated 6 August 2021 was, therefore, requested to communicate validity of the proposed lease rent and propose conditionalities governing the rate.

6.4. In response, the VPT vide its letter dated 11 August 2021 has brought out the following position:

- The validity of the lease rent i.e. proposed as separate rate to Zone-8 of VPT lands under non Port related activities at ₹827/- per sq. mtr. for the year 2021-22 excluding GST with annual escalation of 2% shall be in force upto the period ending 31.03.2023 only with the same conditionalities as prescribed in TAMP Order No.TAMP/30/2018-VPT dated 03.10.2018 in consonance with current quinquennium period of 2018-23.
- VPT has earlier vide its letter No.IENG/ESTATE/TAMP/925 dated 01.07.2021 informed that vacant land of different size parcels to an extent of Acres 54.76 cts are available and due to un-

utilisation of certain bits like playgrounds etc., further area of Acres 13.63 cts is also available thus totaling to Acres 68.39 cts (Acres 54.76 cts + Acres 13.63 cts) in Zone 8.

- (iii). Therefore, the separate rate proposed after its approval by TAMP shall be implemented accordingly for Non-Port related activities in Zone-8.

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The existing Rent Schedule for the Land of Visakhapatnam Port Trust (VPT) at Visakhapatnam was last approved by this Authority vide its Order No.TAMP/30/2018-VPT dated 03 October 2018 for a period of five years. The Rent Schedule has come into effect from 01 April 2018 as sought by the VPT and is valid for a period of five years i.e. till 31 March 2023.

For determining the lease rentals for the VPT land in the said Order, the market value of the land was assessed by the VPT based on three out of five factors viz. (a) Andhra Pradesh State Government's Ready Reckoner, for the base year 2013, (b) highest rate of actual relevant transactions registered in three years in the Port's vicinity and (c) rate arrived at by an approved valuer. The lease rent recommended by the Land Allotment Committee (LAC) and approved by the Board of Trustees of the VPT was based on 6% of the market value of land assessed by the approved valuer for the reasons stated in the said Order. The said Order prescribes lease rent for Zones 1A, 1B, and Zones 2 to 11 for Industrial, Commercial and Residential purposes.

- (ii). The current proposal filed by the VPT is for fixation of lease rents for VPT land at Salagramapuram Area i.e. Zone-8 under a new category viz. Non-port related activity category.

The VPT in its proposal has stated that vacant land of different size parcels of land bits to an extent of 68.39 Acs. is available from the year 2013 onwards due to dismantling of certain dilapidated structures like Port & DLB Residential Quarters/ Dispensaries/ Shopping Complex structures, non-utilization of certain bits of play grounds at Salagramapuram area in Zone-8.

In order to put the above said available vacant land into effective utilization and generation of revenue, the VPT had floated tenders fixing the reserve price as per the SOR under commercial category approved by TAMP for the quinquennium 2018-23. But, no response was received even after 3rd call though large size parcels land bits have inherent benefits like Road connectivity, well developed area in prime location and is very near to the National Highway.

In this backdrop, the port has undertaken the exercise to review the valuation of land situated in Salagramapuram Zone-8 based on realistic approach and considering the ground reality by appointing an approved valuer to explore the possibility to utilize the vacant lands and for revenue generation for the port.

It is in this backdrop, that the VPT has filed the proposal for fixation of lease rents for VPT land at Salagramapuram Area i.e. Zone-8 under a new category viz. Non-port related activity category. The proposal of VPT has the approval of its Board of Trustees.

- (iii). (a). The Policy Guidelines for PGLM, 2015 clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value of land and the latest Schedule of Rent (SOR) of the port lands.
- (b). As per clause 11.2 (e) of the PGLM, 2015, a LAC shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.
- (c). VPT has constituted the LAC headed by the Deputy Chairman of VPT and Traffic Manager, FA & CAO and Chief Engineer as Members. Thus, the VPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the PGLM, 2015.

- (iv). As per Clause 13 (a) of the PGLM, 2015, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the reasons for the same have to be recorded in writing.
- (v). The port has engaged a land valuer to undertake valuation of the vacant port land at Zone 8 - Salagramapuram. The market value of the land is assessed for three factors viz. (a) Andhra Pradesh State Government's Ready Reckoner, for the base year 2013, (b) highest rate of actual relevant transactions registered in three years in the Port's vicinity and (c) rate arrived at by an approved valuer.

The market value of land as per State Government Ready Reckoner rate and highest rate of actual transaction both is assessed at ₹50,160/- per square meter. The lease rent applying 6% of the said market value of land comes to ₹2,995.05 per sq. mtr./ annum. The VPT has reported that there is no value of land under the highest accepted tender method. The approved valuer has considered various factors such as location, size of the plot and surrounds of the plot, accessibility and population and arrived at market value of land at ₹13,775 per square metre. Applying 6% on the market value of land, the valuer has suggested lease rent at ₹827/- per sqm./ annum.

- (vi). (a). The LAC has for various reasons brought out in the earlier paragraphs observed that the parcels of land in Zone 8 Salagramapuram Area cannot be used for direct Port related activities in any way. Hence, LAC has earmarked for the Non Port activities zone, so that some revenue may be generated by leasing out these lands.
- (b). The LAC has recommended lease rent of ₹827/- per sq.mtr. per annum for non-port related activity as suggested by the approved valuer. LAC took note of the d.o. letter dated 8 July 2015 of the Joint Secretary, MOS to the Major Ports which states that it is not mandatory that the Land Allotment Committee has to necessarily take the highest of the 5 factors given in the Land Policy Guidelines. LAC can choose another factor with proper justification. Thus, the LAC has for the following reasons not chosen the highest lease rent of ₹2,955.05 per sq. mtr./ annum.
- (i). The vacant lands have been reclaimed on dismantling of the old dilapidated DLB & Port Quarters in Kailasapuram and in Salagramapuram during the period 2000-2018.
- (ii). The land area is located 7 kms away from the Port operational area and cannot be used for Port activities since the area is surrounded by hilly terrain on North side and with thick habitations on South side and amidst main city.
- (iii). Since land is surrounded by residential area, there is always a higher chance for encroachments in the said vacant lands by miscreants which may lead to legal issues and any industry cannot be taken up in this area.
- (iv). Due to security requirement instead of revenue generation, annual expenditure of ₹21.60 lakhs has to be incurred on providing security.
- (v). EOI were called for the said land from the year 2017 to 2020 and tenders were invited under commercial category. But, there has been NIL response from the bidders even after 3rd call. It was ascertained that due to high reserve price amount there were no participants.

- (vi). The said land area is of odd size and shape in nature, not suitable for many purposes. This was also one of the cause for NIL participation in the tender though it has proximity to City area and National Highway.
- (vii). Existing 30 feet and 40 feet road access to the plots needs to be widened suitably to have free vehicular movement, which is not in the ambit of Port but State Government.
- (viii). Moreover, Port lands are for lease only but in that area generally lands are for sale.
- (vii). Based on the recommendation of the LAC, the Board of Trustees of the VPT has approved the lease rent of ₹827/- per sq. mtr. per annum for Zone 8 under non port related activity for the financial year 2021-22 with 2% annual escalation.
- (viii). Most of the users like M/s.Integral Trading & Logistics, M/s.Bothra Shipping Services, Visakhapatnam Stevedores Association have appreciated the proactive step taken by the port for proposed lease rent for vacant land in Zone 8 under new category of non-port related activity. However, the trade has at the same time sought that the proposed lease rent should be reduced further.

In this regard, it is relevant to state that the lease rent for Zone 8 for residential and commercial category approved in October 2018 Order is ₹1355 per sq. yard per annum and ₹2175 per sq. yard per annum respectively. The prevailing lease rent after applying 2% annual indexation comes to ₹1438/- and ₹2308/- per sq. yard per annum respectively. The proposed lease rent of ₹827/- per sq. mtr. per annum for new category of land categorised as non-port related in Zone 8 is found to be much lower than the lease rent prescribed for residential and commercial category in the said Zone.

- (ix). In the light of the analysis in the preceding paragraphs and bearing in mind that the LAC after review has recommended the market value of land and lease rent following the PGLM, 2015 and also recognizing that the Board of Trustees of VPT, taking into consideration the report of the LAC has approved the proposed lease rent for VPT land at Salagramapuram Area i.e. Zone-8 under a new category viz. Non-port related activity category at ₹827/- per sq. mtr. per annum, this Authority is inclined to approve the lease rent as proposed by the VPT.
- (x). The VPT proposal based on the approval of its Board sought approval of lease rent of ₹827/- per sq. mtr. for the year 2021-22 with annual escalation of 2%.

The Land Policy Guidelines, 2015 prescribes revision of rates every five years. The lease rent of the VPT land last approved by this Authority vide Order dated 03 October 2018 was made effective from 01 April 2018 as proposed by the port and is valid till 31 March 2023. On being pointed out, the port has clarified that the validity of the proposed lease rent shall be till 31.03.2023 which is coterminous with the validity of the lease rent approved by this Authority for VPT land vide Order No.TAMP/30/2018-VPT dated 03 October 2018. Based on the approval of the Board of Trustees of the VPT for according approval of the lease rent for the financial year 2021-21, the lease rent approved by this Authority is made effective from 01 April 2021.

It is relevant here to state that Zone 8 forms part of the main lease rent schedule approved in October 2018 Order. Hence, it is appropriate to prescribe the validity of lease rent for new category under Zone 8 coterminous with the validity of lease rent prescribed in October 2018 Order i.e. till 31.3.2023 as per the clarification furnished by the port.

- (xi). The port has stated that for the proposed lease rent the conditionalities as prescribed in TAMP Order No.TAMP/30/2018-VPT dated 03 October 2018 shall apply.

In this regard, it is relevant to state that the lease rent schedule approved in the said Order amongst other conditionalities stipulates that rent approved for the quinquennium 2018-2023 will come into effect from 01 April 2018 and is subject to automatic escalation of 2% per annum (compoundable) on 01 April 2019 onwards.

The lease rent approved in the current proposal is made effective from 01 April 2021 and next automatic annual escalation will be 01 April 2022. That being so, a separate schedule 3 is inserted prescribing lease rent for VPT land at Salagramapuram Area i.e. Zone-8 for non-port related activity category at ₹827/- per sq. mtr. per annum w.e.f. 01 April 2021 along with suitable notes relating to date of its applicability, next annual escalation and validity of the rates.

9.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves to insert the following Schedule of lease rent for Zone-8 Salagramapuram Area for non-port related activity in Order No.TAMP/30/2018-VPT dated 03 October 2018:

“3. Schedule of Lease rent of the Visakhapatnam Port Trust Land for Zone-8 Salagramapuram Area for non-port related activity.

NEW ZONE NO.	Lease Rentals w.e.f. 01.04.2021
	Residential (in ₹ per mtr. per annum)
8 (Salagramapuram Area)	827

Notes:

1. The rent approved will come into effect from 01 April 2021 and will be valid till 31 March 2023.
2. The lease rental is subject to automatic escalation of 2% per annum (compoundable) on 01 April 2022 onwards.
3. The other general conditions forming part of the Rent Schedule approved in the Order dated 3 October 2018 shall continue to govern the lease rent for Zone-8 Salagramapuram Area for non-port related activity.”

9.2. The VPT is advised to accordingly amend the existing schedule of lease rent.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./312/21-22]